

---

## Passau-Nord 15 KM: Zweifamilienhaus - Werkstattgebäude - Lager2 PV-Anlagen

---



---

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>870.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 206,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 454,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 2111,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert: 79,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energieeffizienzklasse:	C	
<b>Befeuerungsart:</b>	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Freiplatz	
<b>Sanitär:</b>	Dusche	Fenster
	Wanne	Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	Garten
<b>TV:</b>	Sat	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Passau-Nord ca. 15 km, dort zentral im Ort gelegen.

### Beschreibung:

Zum Verkauf steht ein Wohn- Gewerbeanwesen.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1994 errichtet und beherbergt zwei Wohnungen.

Es ist voll unterkellert, hier weitere Nutzflächen als Lager- oder Abstellräume.

Ursprünglich befand sich im EG eine Büroeinheit. Im Jahre 2024 wurde die Büroeinheit in eine Wohnung baurechtlich umgewandelt und umgebaut.

So befinden sich jetzt sowohl im EG, als auch im DG je eine 3 Zimmer Wohnung:

Im EG:

Wohnzimmer, Koch-/Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleide, Bad/WC, Diele.

Im DG:

Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Inseleinbauküche, zwei Schlafräume, Bad/Dusche/WC, Diele, Balkon

Im KG:

Raum mit Tageslicht, Dusche/WC, Abstellräume, Heizraum- Tankraum.

### ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Zweifamilienhaus, Werkstattgebäude, Lager

Baujahr: Wohnhaus: 1993, Zwischengebäude: 1994,

Lagerhalle: 1970

Wohnfläche: EG ca. 108 m<sup>2</sup>, DG ca. 98 m<sup>2</sup>

Nutzfläche:Halle/Werkstatt ca. 250 m<sup>2</sup> Lager ca. 215 m<sup>2</sup> Keller Haus: ca. 80 m<sup>2</sup>

Etagen: EG, DG, KG

Zimmer gesamt: 6

davon Schlafzimmer: 4

Küchen: 2

Badezimmer: 2

Heizungsart: Öl-Zentralheizung

Endenergiebedarf: 79,8

Effizienzklasse: C

Balkon: Balkon Wohnung OG

Stellplätze: ca. 20 KFZ-Stellplätze

Grundstück: 2.111 m<sup>2</sup>

PV:2 x PV-Anlage mit je 30 KWp, Bj. 2017/2018

Kaufpreis: 870.000,- €

## **Ausstattung:**

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: Isolierglasfenster
- Heizung: Öl-Zentralheizung. Brennwertkessel 2020 neu
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

## **Raumaufteilung:**

### **Erdgeschoss:**

Wohnzimmer, Koch-/Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleide, Bad/WC, Diele.

### **Dachgeschoss:**

Wohn-/Ess-/Kochbereich, zwei Schlafräume, Bad/Dusche/WC, Diele, Balkon

## **Grundstück:**

2.011 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist angelegt. Die Parkplätze sind befestigt.

## **Werkstatt:**

Werkstatt I: ca. 95 m<sup>2</sup>, ca. 3,50 m hoch, befahrbar über zwei große Rolltore.

Werkstatt II ca. 90 m<sup>2</sup>, ca. 3,80 m hoch, befahrbar über zwei große Rolltore.

Zwischenbau: ca. 65 m<sup>2</sup> ursprünglich nur ein Carport, jetzt mit Seitenwänden und Rolltoren versehen.

## **Stellplätze:**

Ca. 20 befestigte KFZ-Stellplätze.

## **RENOVIERUNGEN:**

- Umbau EG Wohnhaus von Büro in Wohnung 2024
- Heizungsanlage Öl Brennwert 2020
- Lagerhalle: Dach 2006/2007 neu. Kernsanierung 2018

## **Sonstige Angaben:**

Ideal sind die Werkstatt und Halle auch für Selbstnutzer.

## **Einnahmen:**

Miete EG-Wohnung: 880,- €

Miete DG-Wohnung: 900,- €

Einnahme PV-Anlage: 750,- €

Miete Halle/Werkstatt: 1.000,- €

Gesamt: 3.530,- € x 12 = 42.360,- € p.a.

## **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 79,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1993

Baujahr Wärmeerzeuger: 1993

Energieeffizienzklasse: C

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Verkaufspreis: 870.000,00 €**

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

---

## **Ansprechpartner**

---



### **Günter Resch**

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171 /677 36 23  
eMail: [guenter.resch@immobilien-resch.de](mailto:guenter.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---

